



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag  
Nederland  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

BTW nummer  
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer  
65890604

Iban nummer  
NL12INGB0705002691

Inlichtingen  
020 214 632

Datum **29 MRT 2018**  
Betreft Wob-besluit inzake Stichting Panopticon - De Koepel Haarlem

In uw brief van 22 december 2017, ontvangen op 16 januari 2018, heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) informatie verzocht over De Koepel te Haarlem.

U vraagt naar:

- Alle interne correspondentie en externe correspondentie met leden van de Stichting Panopticon en andere partijen, waaronder de gemeente Haarlem, of burgers te openbaren die verwant is met het besluit 'De Koepel' in Haarlem te verkopen.
- De tijdsspanne van uw verzoek is van 1 januari 2010 tot heden, ex nunc.

Ons Kenmerk  
1020214632

Ons Zaaknummer  
105008064

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen  
14

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van 16 januari 2018.

#### Verdaging

In de brief van 12 februari 2018 is de beslistermijn met vier weken verdaagd tot 13 maart 2018.

#### Opschorting

In de brief van 13 februari 2018 is de beslistermijn met drie weken opgeschort vanwege het vragen van een zienswijze aan een derde.

#### Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar de bijlage 1.

#### Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek zijn in totaal 14 documenten aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten.

#### Zienswijzen

U bent er over geïnformeerd in de brief van 13 februari 2018 dat er een derde belanghebbende is bij de openbaarmaking van verschillende documenten en dat deze in de gelegenheid is gesteld hierover haar zienswijze te geven.

Door de derde belanghebbende zijn geen bedenkingen ingediend.

### **Besluit**

Ik heb besloten de documenten met nummers 1 t/m 14 openbaar te maken met uitzondering van de daarin vermelde persoonsgegevens. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel "Overwegingen" van dit besluit.

### **Reeds openbaar**

Het document met nummer 8 is reeds openbaar en voor een ieder beschikbaar. Dit document, een digitale afschrift van de akte, is op te vragen via het Kadaster.

De Wob is niet van toepassing op reeds openbare documenten. Om u ter wille te zijn, stuur ik u niettemin een kopie van deze documenten.

### **Overwegingen**

Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dat licht vinden de onderstaande belangenafwegingen dan ook plaats.

### **De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer**

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In de documenten met nummers 1 t/m 7 en 9 t/m 14 staan persoonsgegevens. Ik ben van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

### **Wijze van openbaarmaking**

De documenten, genoemd onder de inventarisatielijst treft u bij dit besluit in kopie aan.

### **Codering van gelakte delen**

Indien de gelakte tekstdelen *niet* voorzien zijn van een cijfer dan is de gelakte informatie geweigerd op grond van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob).

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

Datum

Ons Kenmerk  
1020214632

Ons Zaaknummer  
105008064

Hoogachtend,  
De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
namens de

Frans Schurink  
*Secretaris-generaal*

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

**Datum**

**Ons Kenmerk**  
1020214632

**Ons Zaaknummer**  
105008064

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit brief bezwaar maken bij de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Secretaris-generaal Cluster, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

## **Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob**

### Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
- h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
- i. overheidsorgaan:
  - 1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
  - 2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

### Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
  - a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
  - b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
  - c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

**Datum**

**Ons Kenmerk**  
1020214632

**Ons Zaaknummer**  
105008064

#### Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
  - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
  - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
  - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
  - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
  - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
  - b.
  - c. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
  - d. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
  - e. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
  - f. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;

- g. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
  - h. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
- a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
  - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

**Datum**

**Ons Kenmerk**  
1020214632

**Ons Zaaknummer**  
105008064

**Datum**

**Ons Kenmerk**  
1020214632

**Ons Zaaknummer**  
105008064

## Bijlage 2 – Inventarislijst

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1.	14 januari 2016 Koepel in ABC!	10.2.e	Deels openbaar	Panopticon	RVB
2.	20151221 brief St.Panopticon aan RVB	10.2.e	Deels openbaar	Panopticon	RVB
3.	20160114 ondertekenden brief als reactie op brief Stichting Panopticon origineel	10.2.e	Deels openbaar	RVB	Panopticon
4.	FW Open de Koepel - De volgende stap!	10.2.e	Deels openbaar	Panopticon	RVB
5.	Open de Koepel Laatste nieuws (7)	10.2.e	Deels openbaar	Panopticon	RVB
6.	Uitnodiging Koepelcafé 17 januari to be or not to be	10.2.e	Deels openbaar	Panopticon	RVB
7.	Uitnodiging Koepelcafé 18 april a s	10.2.e	Deels openbaar	Panopticon	RVB
8.	2170409 digitaal afschrift akte van levering B-C		Openbaar	Gemeente Haarlem	Panopticon
9.	wethoudersbrief aan de raad	10.2.e	Deels openbaar	Gemeente Haarlem	RVB
10.	brief aan Raad over aanbod Panopticon	10.2.e	Deels openbaar	Gemeente Haarlem	Gemeente Haarlem
11.	Bijlage 2 Brief Panopticon 22-12-2016	10.2.e	Deels openbaar	Gemeente Haarlem	Panopticon
12.	20160627 - brief st. Panopticon Open de Koepel aan B&W gem. Haarlem	10.2.e	Deels openbaar	Gemeente Haarlem	Panopticon
13.	102019042701	10.2.e	Deels openbaar	RVB	Gemeente Haarlem
14.	Inkomend Den Haag 15-11-2016 002	10.2.e	Deels openbaar	Gemeente Haarlem	RVB

1.

---

**Van:** Panopticon [info=opendekoepel.nl@mail193.atl21.rsgsv.net] namens Panopticon  
[info@opendekoepel.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 22 december 2015 16:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** 14 januari 2016: Koepel in ABC!

Open de Koepel voor University College Haarlem!

[Bekijk dit bericht in je browser](#)



Beste [REDACTED]

## 14 januari 2016: Koepel in ABC!

Graag heffen wij met u het glas op een nieuw jaar!  
Onder het genot van een drankje praten wij u bij. Ook is  
het een uitgelezen kans om uw ideeën over 'Open de  
Koepel' met ons te delen. U bent van harte welkom op 14  
januari om 16.30 uur in het ABC architectuurcentrum  
Haarlem.



**Zet de datum alvast in uw agenda en [meld u aan!](#)**

**Datum:** donderdag 14 januari 2016

**Tijdstip:** 16.30 - 18.00 uur

**Locatie:** [ABC Architectuurcentrum Haarlem](#), Groot Heiligland 47



## University College Haarlem

"In de afgelopen 15 jaar, na de oprichting van University College Utrecht en al helemaal nadat de Roosevelt Academy (nu UCR) zich in Middelburg had gevestigd, heb ik heel wat steden aan tafel gehad die ook zo'n University College wilden. Maar in die 15 jaar heb ik nooit zoiets moois gezien als de plannen waarmee de Stichting Panopticon mij nog niet zo lang geleden verraste: een nieuw University College in een iconisch gebouw, aan het Spaarne, in het hart van een stad met een eeuwenlange academische traditie."



In de [outline van het verhaal](#) van [REDACTED] op 30 november 2015, staat nog veel meer over het *hoe en waarom* van University College Haarlem.

## Blijf ons volgen!

Op [Facebook](#) en Twitter (@Opendekoepel) houden wij u op de hoogte. Bekijk ook de site en laat u (nog eens) meenemen door de ideeën van Open de Koepel: [www.opendekoepel.nl](http://www.opendekoepel.nl).

Fijne feestdagen en graag tot volgend jaar!

Namens Stichting Panopticon

[REDACTED] voorzitter



---

**Open de Koepel We doen het gewoon.  
Met de stad. De buurt. Het onderwijs. Cultureel Haarlem. Het kan.**

---

Copyright © 2015, [Stichting Panopticon](#), Alle rechten voorbehouden. Illustratie: [REDACTED]

Stuur email aan: [info@opendekoepel.nl](mailto:info@opendekoepel.nl)

Deze berichten anders ontvangen?  
Pas hier je instellingen aan of schrijf je uit.

This email was sent to [REDACTED]

[why did I get this?](#) [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)

Stichting Panopticon · Staten Bolwerk · Haarlem, NH 2011MK · Netherlands





Aan de directie van het Rijksvastgoedbedrijf

T.a.v. mevrouw [redacted] en de heer [redacted]

Postbus 16700

2500 BS Den Haag

Haarlem, 21 december 2015

Geachte mevrouw [redacted]

Graag stellen wij u formeel op de hoogte van ons 'Open de Koepel'-initiatief. U kent ons initiatief. Wij denken er goed aan te doen enige 'hardheid' aan te brengen in ons verhaal.

De ontwikkeling van het terrein van de Koepel met als drager een residentieel University College biedt een unieke kans voor Haarlem. Een kans met hoge opbrengsten voor de stad, zowel materiaal als immaterieel, waaronder een belangrijk positief effect op de werkgelegenheid (in alle geledingen). En een kans voor het Rijksvastgoedbedrijf om dit terrein met de iconische koepel verantwoord en met een goede opbrengst af te stoten. We hebben nogal wat in het werk gesteld om steun en meedenksteun voor het initiatief te krijgen bij tal van partijen en gaan daar de komende maanden mee door.

In het academische domein bleek de Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschap bereid om mee te denken, net zoals InHolland en het College van Bestuur van de Universiteit van Amsterdam. Ook bij verschillende voortgezet onderwijs scholen in het Haarlemse kunnen we op medewerking rekenen. Bovendien hebben nogal wat docenten, vanuit de universiteit en het HBO, gemeld dat zij graag aan het project zouden meewerken.

De wijkraad van het omliggende gebied heeft zich uitermate positief betoond. Met tal van Haarlemse maatschappelijke organisaties en ondernemers hebben we contact gelegd. In de Haarlemse politiek ligt er een aanvaarde motie om te streven naar een University College. Contact met vrijwel alle raadsfracties en leden van het College van Burgemeester en Wethouders sterken ons in het idee dat er een serieuze mogelijkheid bestaat dat het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ons initiatief een kans geeft.

Verantwoordelijkheid nemen

Stichting Panopticon is - gezien deze brede steun - bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de integrale ontwikkeling van het gebied, in afstemming met de gemeente Haarlem. Het is niet eenvoudig om een wetenschappelijk onderwijsinstelling te starten. We hebben het team en de samenwerkingspartners om het mogelijk te maken, met behoud van de monumentale waarden, met een goede aanhechting aan de stad. Dat betekent dat vaart gemaakt kan worden. We kunnen ook al snel van start met een 'voorloper' van University College en andere (tijdelijke) functies.

Wij denken tot slot dat het belangrijk is om u duidelijk te maken dat wij niet uit zijn op subsidie van gemeente of Rijk. Wij kunnen een marktconform bod uitbrengen, passend bij de bestemming. Bij een getrapte verkoop met een finale afweging die louter plaatsvindt op prijs, zonder meewegen van economische en maatschappelijke waarde voor de stad Haarlem, maakt ons initiatief naar onze inschatting geen kans en ligt het voor de hand ons terug te trekken.

Wij verzoeken u Haarlem de ruimte te geven om deze onderwijsfunctie in passen en alle medewerking te verlenen om dit mogelijk te maken. Graag gaan wij met u het gesprek aan.

Met vriendelijke groet,  
Namens Stichting Panopticon



Jacqueline van de Sande  
Voorzitter

C.c. Gemeente Haarlem, College van Burgemeester en Wethouders

3.



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Stichting Panopticon  
t.a.v. [REDACTED]  
Staten Bolwerk 5  
2011 MK Haarlem

Datum 14 januari 2016  
Betreft Initiatief 'Open de Koepel'

Geachte mevrouw [REDACTED]

Uw brief van 21 december 2015 waarin u mij informeert over uw 'Open de Koepel'-initiatief voor de voormalige penitentiaire inrichting in Haarlem heb ik in goede orde ontvangen. Graag spreek ik mijn waardering uit voor uw bijdrage over de toekomst van het Koepelcomplex, de activiteiten die u hiervoor heeft ontplooid en het feit dat u bereid bent verantwoordelijkheid te nemen voor de integrale ontwikkeling van dit gebied. In reactie op uw brief informeer ik u over de verkoopprocedure.

Vastgoed dat de rijksoverheid niet meer nodig heeft voor haar primaire proces (bijv. detentie van personen) wordt verkocht. Verkoop dient altijd marktconform, openbaar en transparant plaats te vinden. Het is onwenselijk en procedureel onmogelijk hiervan af te wijken.

Omdat het hier een incourant en moeilijk te verkopen object betreft vanwege o.a. de huidige bestemming, is een bestemmingswijziging nodig. Hiervoor werkt het Rijksvastgoedbedrijf nauw samen met de gemeente Haarlem. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dan ook met de gemeente Haarlem op 6 oktober 2014 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst staat een openbare verkoop met voorselectie voor, wat de meest geëigende verkoopprocedure is in voorkomende gevallen. In deze overeenkomst is ondermeer afgesproken dat:

- het Rijksvastgoedbedrijf verantwoordelijk is voor de eventuele verkoop van het complex volgens de Reallocatieprocedure en tegen marktconforme voorwaarden;
- de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten opstellen, waarin ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie;
- het Rijksvastgoedbedrijf deze Nota van Uitgangspunten opneemt in het biedboek dat wordt verstrekt aan marktpartijen;
- een marktpartij wordt geselecteerd die het gebied voor eigen rekening en risico herontwikkelt, op basis van de kwaliteiten en de herontwikkelingsvisies van de partijen;

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop  
Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag  
Nederland  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

BTW nummer  
NL822551810B01

Kvk nummer  
27371116

Iban nummer  
NL26RBO50569992222

Inlichtingen  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ons Kenmerk  
1020182340

Ons Zaaknummer

Uw brief (kenmerk)  
21 december 2015

Bijlagen  
0

*Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.*

e) het Rijksvastgoedbedrijf het complex verkoopt en levert aan de door hem geselecteerde marktpartij na goedkeuring van de herontwikkelingsvisie door de Gemeente;

f) de gemeente op basis van deze ingediende herontwikkelingsvisie een bestemmingsplanprocedure voorbereidt.

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

Datum  
14 januari 2016

Ons Kenmerk  
1020182340

Ons Zaaknummer

Deze afspraken beperken de planologische risico's voor potentiële kopers waardoor de verkoop meer van kans van slagen kan hebben. Tevens heeft de gemeente de mogelijkheid in de Nota van Uitgangspunten vooraf haar ambities voor dit complex kenbaar te maken en invulling te geven aan de toegevoegde waarde die de herbestemming voor de stad kan hebben.


Conform de Regeling Materieel Beheer 2006 kan het Rijksvastgoedbedrijf gemeenten het recht van eerste koop geven. Hierdoor kan de gemeente het complex onderhands tegen marktwaarde kopen indien het nodig is voor doelen in de publieke/maatschappelijke sfeer. Mochten daarvoor extra middelen nodig zijn dan moeten deze gefinancierd worden door de publieke drager van die doelen om staatssteun te vermijden.

De gemeente heeft te kennen gegeven (nog) geen gebruik te willen maken van dit voorkeursrecht. De gemeente heeft dit recht totdat het complex definitief wordt aangeboden aan de markt. Dat zal naar verwachting dit jaar gaan gebeuren.

Ter voorbereiding op de openbare verkoop hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf een marktconsultatie gehouden. Uw Stichting heeft hieraan deelgenomen, waarvoor mijn hartelijke dank. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt, mede op basis van de resultaten uit deze consultatie en de verkoopuitgangspunten, binnenkort de verkoopprocedure op en stemt deze af met de gemeente omdat ik hecht aan goede samenwerking met de gemeente. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf streven naar een zorgvuldige selectie die niet louter op prijs plaatsvindt. Immers, eerst wordt geselecteerd op de kwaliteiten en de visies van de partijen. In de beoogde verkoopprocedure hebben marktpartijen de gelegenheid zichzelf en hun inhoudelijke plannen te presenteren waarna op prijs wordt gegund.

Helaas kan ik dan ook niet ingaan op uw verzoek om een gesprek. Ik wil elke suggestie vermijden om een partij voorrang te geven boven andere partijen. Ik hoop van harte dat u deelneemt aan de verkoop.

Hoogachtend,  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

  
Prof. dr. J.J.M. Uijlenbroek  
Directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf

4.

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 28 maart 2016 21:14  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** FW: Open de Koepel - De volgende stap!

---

**Van:** Panopticon [<mailto:info=opendekoepel.nl@mail207.atl81.rsgsv.net>] **Namens** Panopticon  
**Verzonden:** vrijdag 25 maart 2016 16:01  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** Open de Koepel - De volgende stap!

Open de Koepel. We doen het **gewoon**. **Laatste** nieuws!

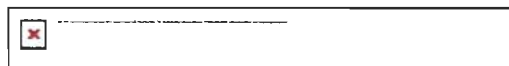
[Bekijk dit bericht in je browser](#)



---

Goedemiddag [redacted]

We ontvingen een mooie, positieve boodschap uit het college van burgemeester en wethouders! Wethouder Van Spijk stelt de gemeenteraad in een brief voor om de koepel van het Rijk te kopen en zonder risico door te verkopen aan stichting Panopticon, om University College Haarlem op het koepelterrein te vestigen. [In het artikel van het Haarlems Dagblad](#) van vandaag vind je de samenvatting.



We zijn ongelooflijk blij dat de gemeente een duidelijke keuze wil maken. Dit zorgt voor snelheid en een hoge kwaliteit. Gelukkig wil het Rijk meewerken aan de vestiging van University College Haarlem. Dat heeft een enorme toegevoegde waarde voor onze stad. We willen graag, in overleg met de stad en natuurlijk het Rijk, dit monumentale, bijzondere stukje stad een nieuwe toekomst geven.

Nu is de gemeenteraad aan zet om de koepel echt te openen voor University College Haarlem



Hartelijke groet,

\_\_\_\_\_ voorzitter



**Open de Koepel. We doen het gewoon.  
Met de stad. De buurt. Het onderwijs. Cultureel Haarlem. Het kan.**

Copyright © 2016, Stichting Panopticon, Alle rechten voorbehouden.

Stuur email aan: [info@opendekepeel.nl](mailto:info@opendekepeel.nl)

Deze berichten anders ontvangen?  
Pas hier je instellingen aan of schrijf je uit.

This email was sent to [REDACTED]

[why did I get this?](#) [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)

Stichting Panopticon · Staten Bolwerk · Haarlem, NH 2011MK · Netherlands



5.

**Van:** [redacted] [info=opendekoepel.nl@mail126.atl111.rsgsv.net] namens  
[redacted] [info@opendekoepel.nl]  
**Verzonden:** woensdag 29 november 2017 17:20  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** Open de Koepel: Laatste nieuws

[Bekijk dit bericht in je browser](#)



## Vrije universiteit niet naar Haarlem

Na een lange periode van intensief overleg en goede samenwerking kiezen de Vrije Universiteit (VU) en de Open Universiteit (OU) uiteindelijk niet voor oprichting van University College Haarlem. Het bestuur van de gemeente Haarlem heeft zich tot het uiterste ingespannen om de universiteiten aan boord te krijgen. Dat dit niet is gelukt, betekent een flinke tegenvaller voor Haarlem en ook voor onze stichting. Met name de VU had twijfels. [Lees verder](#)

## Hoe nu verder?

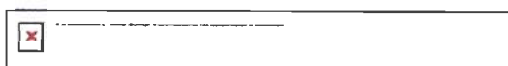
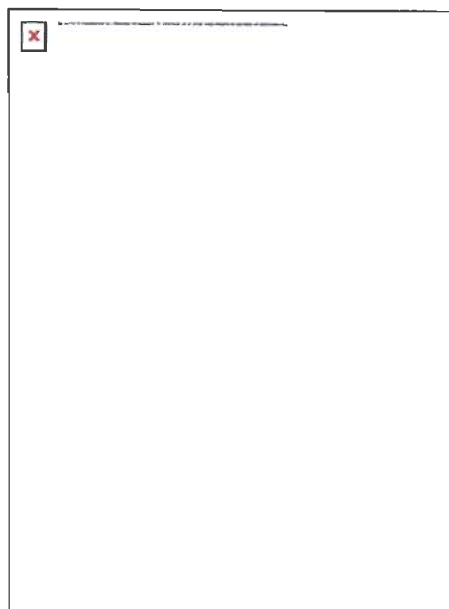
De doelstelling van onze stichting is niet veranderd. We blijven ons inzetten om de koepel met een publiek/maatschappelijk programma te openen. De gemeente Haarlem én onze stichting willen graag academisch onderwijs in de koepel. Academisch onderwijs blijft een van de pijlers, naast andere functies als start-ups, horeca en een filmtheater. Er is belangstelling uit binnen- en buitenland om het onderwijs in te vullen; de gesprekken zijn gestart nadat duidelijk was dat met name de VU twijfels had. Met de gemeente is afgesproken dat er op 10 januari 2018 een intentieovereenkomst met een academische partner moet zijn. Dat de VU en OU na 9 maanden overleg toch niet meedoen, zorgt ervoor dat er niet heel veel tijd over is. Werk aan de winkel dus.

## Ontwerp klaar voor uitvoering

Het ontwerp voor de koepel is tot op detailniveau gereed. Het wordt een gebouw met de nieuwste



installatietechniek, gasloos, met gebruikmaking van de energie die de koepel opvangt in combinatie met aardwarmte. Alle onderzoeken voor het ontwerp zijn inmiddels afgerond (asbest, flora en fauna, fundering, constructie, akoestiek, historische waarden etc.) en de overleggen met de (monumenten)afdelingen van de gemeente en het Rijk zijn ook klaar. Dat betekent dat de bouwvoorbereidingen kunnen starten om in het najaar van 2018 met de bouw te beginnen.



## Kerst met de Viooldiva's

Op 13 december vindt het laatste evenement plaats voordat de deuren van de koepel tijdelijk sluiten. Het vierde (!) concert met de Haarlemse Viooldiva's krijgt weer een bijzondere invulling. Suzanne Groot en Maria Eldering hebben voor het laatste concert in de koepel gekozen voor een hartverwarmend en herkenbaar symphonisch programma met een spectaculair opbouw van één naar uiteindelijk zeven musici. Het thema is Kerst. Warmte brengen in de koude koepel. Een belangrijk onderdeel van dit programma is filmmuziek. Bekende flarden uit beroemde films komen langs. "Waar ken ik dit ook alweer van?" is daarom deze avond het mantra. De muziek zal je zeker gaan verwarmen en ontroeren. Kom vooral in kerstgala en neem je eigen (kerst)plaid/deken mee. De avond start om 20:30 uur; er is gluhwein én warme chocolade melk. Je kunt nog [kaarten reserveren](#).

## Boeken van rondleidingen

Tot en met januari 2018 kun je een rondleiding boeken bij beheerder Wagenhof. Dit kan via: <https://www.kijkindekoepel.com>.

## Blijf ons volgen

Op [Facebook](#) en [Twitter](#) (@Opendekoepel) houden wij je op de hoogte. Bekijk ook de site en laat je (nog eens) meenemen door de ideeën van [Open de Koepel](#).

*Met de komst van het kleinschalige University College Haarlem krijgt het Koepelterrein in Haarlem een nieuw hart. In een gastvrije, multifunctionele setting, rijk aan kunst en cultuur en eigentijds ondernemerschap. De muren gaan letterlijk open en verwelkomen studenten én Haarlemmers in de Koepel. Meer informatie via [www.opendekoepel.nl](http://www.opendekoepel.nl).*



---

**Open de Koepel. We doen het gewoon.  
Met de stad. De buurt. Het onderwijs. Cultureel Haarlem. Het kan.**

---

*Copyright © 2017, [Stichting Panopticon](#), Alle rechten voorbehouden.*

**Stuur email aan:** [info@opendekoepel.nl](mailto:info@opendekoepel.nl)

Deze berichten anders ontvangen?

Pas hier je [instellingen](#) aan of schrijf je [uit](#).



6.

**Van:** [redacted] [info=opendekoepel.nl@mail73.atl51.rsgsv.net] namens  
[redacted] [info@opendekoepel.nl]  
**Verzonden:** woensdag 4 januari 2017 16:48  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** Uitnodiging Koepelcafé 17 januari: to be or not to be

Open de Koepel voor University College Haarlem!

[Bekijk dit bericht in je browser](#)





## Koepelcafé 17 januari: to be or not to be

Op dinsdag 17 januari a.s. heffen wij in de nieuwjaarseditie van het Koepelcafé graag het glas met je. Je bent zeer welkom! Ook om meer te horen over de állerlaatste ontwikkelingen.

**Datum:** dinsdag 17 januari 2017

**Tijdstip:** van 17.00 tot 18.30 uur

**Locatie:** [ABC Architectuurcentrum Haarlem](#), Groot Heiligland 47

We zorgen nogmaals voor de unieke kans om onze plannen in virtual reality te ervaren. Je staat daarmee letterlijk in de koepel, op een brug, of in één van de nieuwe binnenhoven.

## To be or not to be

De haalbaarheidstudie volgend op de raadsmotie op 19 juli 2016 leidde tot het inzicht dat de plannen van stichting Panopticon financieel, ruimtelijk en juridisch haalbaar zijn. We hebben hiervoor veel werk verzet. Maar... met het afhaken van de Universiteit van Amsterdam eind oktober 2016 stonden en staan we voor een opgave om onder tijdsdruk een andere academische instelling uit te nodigen voor UC Haarlem. De gesprekken hebben voortgang, de vraag is echter of het tijdig voor elkaar komt. Het zou – letterlijk – eeuwig zonde zijn als door tijdsdruk deze kans voor Haarlem verloren gaat.



## Panorama Open de Koepel

In het [ABC Architectuurcentrum](#) wordt het nieuwe panorama met de Koepel getoond. Studeren, muziek maken, ontspannen wonen, dwalen door de hoven, een drankje drinken in het magistrale decor van de Koepel. Haarlem opent de Koepel. Voor cultuur, leren, werken, ontmoeten, groeien, genieten.

Kijk ook op: [www.opendekoepel.nl](http://www.opendekoepel.nl).

Deze tentoonstelling is onderdeel van [Grote Kansen voor Oost](#), waarin twee belangrijke ontwikkelingen in Haarlem-Oost centraal staan: de vernieuwing van de Koepelgevangenis en de verbetering rond de gebieden langs het spoor. Een expositie over de initiatieven van Stichting Panopticon en Atelier Oostwaarts.

## Blijf ons volgen

Op [Facebook](#) en [Twitter](#) (@Opendekoepel) houden wij je op de hoogte. Bekijk ook de site en laat je (nog eens) meenemen door de ideeën van [Open de Koepel](#).

Samenwerking met:

Hogeschool Inholland, HaarlemValley/Present Your Startup, De Bildung Academie, Teylers Museum, Frans Halsmuseum|De Hallen, Stichting Museum Enschedé, Conservatorium Haarlem, IndustrieKring Haarlem, Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen

Comité van Aanbeveling:

Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen: [redacted] \* [redacted]  
Museum|De Hallen: [redacted] \* IndustrieKring Haarlem: [redacted] \* Stedelijk Gymnasium Haarlem: [redacted] \* Haarlem Marketing: [redacted] \* Wittenborg University Amsterdam: [redacted]



---

**Open de Koepel. We doen het gewoon.  
Met de stad. De buurt. Het onderwijs. Cultureel Haarlem. Het kan.**

---

*Copyright © 2017, [Stichting Panopticon](#), Alle rechten voorbehouden.*

**Stuur email aan:** [info@opendekoepel.nl](mailto:info@opendekoepel.nl)

Deze berichten anders ontvangen?  
Pas hier je [instellingen](#) aan of schrijf je [uit](#).

This email was sent to [REDACTED]

[why did I get this?](#) [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)

Stichting Panopticon · Staten Bolwerk · Haarlem, NH 2011MK · Netherlands







7.

**Van:** Panopticon [info=opendekoepel.nl@mail11.suw15.mcsv.net] namens Panopticon  
[info@opendekoepel.nl]  
**Verzonden:** vrijdag 8 april 2016 15:03  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Uitnodiging Koepelcafé 18 april a.s.

Open de Koepel voor University College Haarlem!

[Bekijk dit bericht in je browser](#)



**Beste** [REDACTED]

Als beloofd, houden we je graag op de hoogte van Open de Koepel. Op 18 april a.s. is er weer het Koepelcafé! We praten je bij over de laatste ontwikkelingen.

[Meld je aan!](#)

## Samenwerking voor University College Haarlem!

Wát we eraan kunnen doen, om academisch onderwijs naar Haarlem te halen, is gedaan. Samenwerking met de Universiteit van Amsterdam en Inholland. Met De Bildung Academie en met Haarlem Valley. Gesprekken met velen in de stad. Nu is het aan Rijk en gemeente om de maatschappelijke bestemming die we voor ogen hebben ook mogelijk te maken.



We zien uit naar je komst op 18<sup>e</sup> april!

**Datum:** maandag 18 april 2016

**Tijdstip:** 17.00 - 19.00 uur (inloop vanaf 16.45 uur)

**Locatie:** [Seinwezen Haarlem](#), Kinderhuissingel 1 - volg de route

## Nog veel meer. Blijf ons volgen!

Het hart van Open de Koepel is de kleine, residentiële universiteit. Het terrein krijgt een heel diverse invulling; met startups, restaurants, terrassen, een klein hotel, kunst en cultuur. Zorgvuldig ontworpen. Een verrijking voor Haarlem.

Op [Facebook](#) en [Twitter](#) (@Opendekoepel) houden wij u op de hoogte. Bekijk ook de site en laat u (nog eens) meenemen door de ideeën van Open de Koepel:

[www.opendekoepel.nl](http://www.opendekoepel.nl).

Namens Stichting Panopticon

██████████ voorzitter



---

**Open de Koepel We doen het gewoon.**

**Met de stad. De buurt. Het onderwijs. Cultureel Haarlem. Het kan.**

---

Copyright © 2016, [Stichting Panopticon](#), Alle rechten voorbehouden. Illustratie: ██████████

Stuur email aan: [info@opendekoepel.nl](mailto:info@opendekoepel.nl)

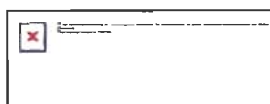
„Deze berichten anders ontvangen?

Pas hier je [instellingen](#) aan of schrijf je [uit](#).

This email was sent to ██████████

[why did I get this?](#) [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)

Stichting Panopticon · Staten Bolwerk · Haarlem, NH 2011MK · Netherlands







Zaaknummer: 2170409  
Repertoriumnummer: 25856

#### LEVERING

levering van : Koepel Haarlem  
door : Gemeente Haarlem  
aan : Stichting Panopticon

Heden, tien april tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, meester **Alexander Stuijt**, notaris te Haarlem:

1. mevrouw Johanna Maria Meijer, geboren te Almelo op vierentwintig april negentienhonderd drieënzeventig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Bernardus Groeneveld, geboren te Velsen op veertien december negentienhonderd drie en vijftig (rijbewijsnummer: 4895947203, uitgegeven te Velsen op zeven en twintig februari tweeduizend acht, die in zijn hoedanigheid van hoofdafdelingsmanager Stadszaken en Financien van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postbus 511, 2003 PB Haarlem) op grond van het vigerend mandateringsbesluit, vastgesteld door de Burgemeester en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, in samenhang met artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht is gemandateerd (met de bevoegdheid tot onder mandatering) en gevolmachtigd om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Haarlem** te vertegenwoordigen, welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 34369366, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem de dato zestien februari tweeduizend zeventien met nummer 2017-61860; voormeld publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, hierna te noemen: 'verkoper'; en
2. mevrouw Cecilia Margaretha Veltkamp-van Tiel, geboren te Rotterdam op zeventien augustus negentienhonderd negenenvijftig, domicilie kiezende ten

kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. mevrouw Jacqueline Johanna van de Sande, geboren te Rijswijk op tien december negentienhonderd zes en zestig (Paspoort nummer: NVR3D0JJ1, uitgegeven te Haarlem op dertien oktober tweeduizend veertien), gehuwd, wonende te 2011 MK Haarlem, Staten Bolwerk 5;
2. de heer Martinus Cornelis van de Poll, geboren te Haarlemmermeer op negen augustus negentienhonderd negenenzestig (Nederlands Rijbewijs nummer: 4233098902, uitgegeven te Heemstede op eenentwintig februari tweeduizend twaalf), gehuwd, wonende te 2102 LM Heemstede, Hageveld 1;

respectievelijk handelend als gezamenlijk bevoegd voorzitter en bestuurder van de stichting Stichting Panopticon, gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64646173;

voormelde stichting: Stichting Panopticon, hierna te noemen: 'koper'.

Van gemelde volmachten is mij, notaris, gebleken uit twee aan deze akte gehechte onderhandse stukken.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

#### **A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

#### **B. KOOPOVEREENKOMST**

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

#### **C. LEVERING EN AANVAARDING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, het volgende registergoed:

het perceel grond met het daarop aanwezige gebouwencomplex, zijnde de voormalige penitentiare inrichting Haarlem, met erf en verder toebehoren aan de Harmenjansweg 2, 4, 6 en Oostvest 16, 18, 20, 20R, 20Z, 22, 24 te Haarlem, in totaal groot één hectare, zeventig are en zesenzestig centiare, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E:

- nummer 2425, groot één are en negenendertig centiare;
- nummer 2426, groot een are en vierentwintig centiare;
- nummer 4831, groot vijfendertig are en achtenveertig centiare;
- nummer 5900, groot een hectare, negenentwintig are en dertig centiare;

- nummer 5916, groot drie are en vijfentwintig centiare;  
hierna tezamen ook te noemen: 'het gekochte'.

Het gekochte is gebruikt als penitenciaire inrichting. Koper is voornemens het gekochte op een andere wijze te (doen) gebruiken als herontwikkeling. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor koper en verleent koper geen enkele aanspraak jegens verkoper.

#### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Het gekochte zal door verkoper worden verkregen door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, van een afschrift van akte van levering, heden voor mij, notaris, verleden.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

#### **E. KOOPPRIJS**

De koopprijs is: **ZES MILJOEN VIER HONDERD DUIZEND EURO (€ 6.400.000,00)**, alsmede een bedrag gelijk aan de door koper aan verkoper verschuldigde zogenaamde reserveringsvergoeding, indien en voorzover verschuldigd.

Partijen zijn ten aanzien van het wel of niet verschuldigd zijn van de reserveringsvergoeding overeengekomen dat dit, zolang hierover geen partijen bindende uitspraak van rechter, bindend adviseur of arbitraal scheidsgerecht is gedaan of partijen hierover een regeling in der minne hebben getroffen, in depot zal worden gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

#### **Omzetbelasting**

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

#### **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

##### **Artikel 1 Leveringsplicht**

1. Verkoper levert de eigendom van het gekochte:
  - a. onvoorwaardelijk;
  - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in deze akte vermeld;
  - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende hierna zullen worden vermeld.
2. Verkoper is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en/of



kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen.

3. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, heden over op Koper, die deze uitdrukkelijk aanvaardt.
4. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van de navolgende tot het gekochte behorende kadastrale percelen de navolgende publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

- perceel met nummer 5900:  
BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988  
Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)  
Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999  
en  
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: 309 datum in werking 18-2-2003  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem
- perceel met nummer 5916:  
BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988  
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)  
Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999

Ten aanzien van de overige tot het gekochte behorende kadastrale percelen zijn blijkens de kadastrale registratie per heden geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

#### **Artikel 2 Afwijking gekochte**

Indien de hiervoor vermelde grootte van het gekochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.

#### **Artikel 3 Aanyaarding**

1. Het gekochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt, gedeeltelijk leeg en ontruimd en gedeeltelijk voor zover het betreft:
  - de van het gekochte deel uitmakende directeurswoning, plaatselijk bekend Harmenjansweg 2 te Haarlem, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst en overigens ongevorderd.
  - de van het gekochte deel uitmakende woningen, plaatselijk bekend Oostvest 16, 18 en 24 te 2031 WB Haarlem, waarvan de vastgoedbeschermingsovereenkomsten feitelijk per heden zijn opgezegd. De koper stemt ermee in dat deze woningen per heden voor zijn rekening en risico niet leeg en ontruimd zijn opgeleverd.

2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte meer dan honderd (100) jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in door koper beoogde gebruik.

#### **Artikel 4 Feitelijke levering, risico, baten en lasten**

Vanaf het in deze akte te vermelden tijdstip draagt koper het risico van het gekochte. Met ingang van het in de vorige zin bedoelde tijdstip komen de baten en lasten met betrekking tot het gekochte voor zijn rekening. Met ingang van heden zijn de onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van het gekochte worden geheven voor rekening van koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

#### **Artikel 5 Titelbewijzen/bescheiden**

De op het gekochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

#### **Artikel 6 Bevoegdheid verkoper**

De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte.

#### **Artikel 7 Huur**

De op het gekochte aanwezige directeurswoning Harmenjansweg 2 te Haarlem is verhuurd tegen een maandelijkse huurprijs van acht honderd drie en vijftig euro en drie en vijftig eurocent (€ 853,53), welke met ingang van heden ten goede komt aan koper.

#### **Artikel 8 Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen kabels en buisleidingen en dergelijke**

Voor zover in het gekochte andere dan de in deze akte vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, verklaart koper de daarmee verband houdende verplichtingen van verkoper over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en verkoper te vrijwaren voor iedere vordering ter zake.

#### **Artikel 9 Energieprestatiecertificaten**

Voor het gekochte zijn door een daartoe gecertificeerd bedrijf, te weten Buro Bentheimer, gevestigd te Amsterdam, energieprestatiecertificaten opgesteld. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van de energieprestatiecertificaten.

- Gebouw aan de Oostvest 16 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot acht en twintig juni tweeduizend zes en twintig.
- Gebouw aan de Oostvest 18 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot acht en twintig juni tweeduizend zes en twintig.
- Gebouwen aan de Oostvest 20-22 met energieklassse G. Het certificaat heeft een

geldigheidsduur tot zeven juli tweeduizend zes en twintig.

- Gebouw aan de Oostvest 24 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot vijf en twintig juni tweeduizend vijf en twintig.
- Gebouw aan de Harmenjansweg 4 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot zeven juli tweeduizend zes en twintig.

De overige gebouwen hebben een monumentale status. In verband hiermee is een energieprestatiecertificaat voor die gebouwen niet verplicht.

#### **Artikel 10 Monumentale status**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte voor wat betreft:

- Harmenjansweg 2, de directeurswoning, verbindingsgang en het tuinhek;
- Harmenjansweg 4, administratiegebouw, cellengebouw en de ringmuur;
- Harmenjansweg 6, adjunct-directeurswoning,

zijn aangewezen als beschermd Rijksmonument in de zin van de toen geldende Monumentenwet 1988, waarvan blijkt uit een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Amsterdam op zestien november negentienhonderd negen en negentig in register Hypotheken 4, deel 16198 nummer 15.

#### **Artikel 11. Beschermd stadsgezicht**

Het gekochte is gelegen in een gebied dat door de gemeente Haarlem is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

#### **Artikel 12. Archeologisch onderzoek**

Hamaland Advies VOF, gevestigd te Zelhem, heeft ter plaatste van het gekochte een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek opgesteld, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport van twee augustus tweeduizend zestien met als projectnummer 150931. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport.

#### **Artikel 13. Bodemverontreiniging en kwalitatieve verplichting**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het gekochte komen koper en de verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het gekochte, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gekochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het gekochte door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. te Amsterdam, van 19 mei 2016, projectnummer 1228273. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De gemeente Haarlem heeft een beschikking

Wet bodembescherming van achttien februari tweeduizend drie afgegeven voor de percelen 4831 en 5900. De Verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het gekochte. Gemelde rapporten liggen ter inzage bij mij, notaris. Koper en verkoper verklaren in het bezit te zijn van deze onderzoeksrapporten.

3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat het gekochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopprijs te verlagen.

#### **Kwalitatieve verplichting**

4. Koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het gekochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het gekochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van gekochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het gekochte aanwezig is, waarover de Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het gekochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het gekochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het

moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

7. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 5 komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in het gekochte onbekende verontreiniging.

#### **Artikel 14 Asbest en kwalitatieve verplichting**

1. Voor wat betreft de informatie- en onderzoeksplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het gekochte, is een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van de BCM consultancy asbest te Nijmegen, ascertcode FSI - 230212 - 410259 de dato twintig januari tweeduizend vijftien. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het gekochte.
3. Het is koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gekochte van de verkoper over en vrijwaart de verkoper voor iedere vordering ter zake.

#### **Kwalitatieve verplichting**

5. Koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gekochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het gekochte zullen verkrijgen, het onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

#### **Artikel 15. Verrekenbeding bij toename brutovloeroppervlak (> 1,2 FSI)**

1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de minimeisen zoals omschreven in de door koper vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien (bijlage 1) en een maximale ontwikkelingsrealisatie van twintigduizend vijfhonderd vierkante meter (20.500 m<sup>2</sup>) brutovloeroppervlak (NEN 2580) voor het gekochte. Indien op het gekochte binnen tien (10) jaar na heden, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd dan die de Nota van Ambities en Eisen is vastgesteld (zijnde 20.500 m<sup>2</sup> bvo), waardoor een hogere fsi dan een twee/tiende (1,2) wordt bereikt (De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt een twee/tiende (1,2) (boven maaiveld). Een eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend, aangezien deze FSI bedoeld is om de verkavelingsdichtheid te bepalen), is koper aan de verkoper een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden de verkoper terstond te informeren zodra de omgevingsvergunning voor een groter aantal vierkante meter brutovloeroppervlak dan het genoemde metrage in lid 1 onherroepelijk is verleend. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.
3. Koper zal in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de verkoper betalen binnen twee maanden na een daartoe door de verkoper bij aangetekende brief gedaan verzoek op een aan te geven iban rekeningnummer ten name van de verkoper.
4. De meerprijs wordt berekend door het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de bij de verkoopakte overeengekomen koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie (bijlage 1).
5. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouwwaarden.
6. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie wordt geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100).
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het gekochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-) aan de verkoper, onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het



gekochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het gekochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het gekochte op te leggen, ten behoeve van de verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het gekochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het gekochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de verkoper, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

**Artikel 16. Verrekenbeding bij bestemmingswijziging**

1. Indien het gekochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na heden naar het oordeel van de verkoper een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door koper beoogde bestemmingen, zoals is vastgelegd in de door gemeenteraad van Haarlem vastgestelde Nota van Ambities en Eisen van veertien juli tweeduizend zestien, is koper aan de verkoper een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor koper op grond van het bepaalde in artikel 15 van deze akte reeds een meerprijs verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de verkoper terstond bij aangetekende brief te informeren indien een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het gekochte aan de orde is.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling op het gekochte en de koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele vierkante meters bvo bedragen per functie.
4. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouw waarden.
5. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie dient te worden geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het artikel 15, tweede lid van dat artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100).
6. Koper zal de aldus vastgestelde meerprijs aan de verkoper betalen binnen twee maanden na een daartoe door de verkoper bij aangetekende brief gedaan verzoek.
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt

koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het gekochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de verkoper zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

8. Koper verbindt zich het in dit artikel 16 bepaalde bij elke vervreemding van het gekochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het gekochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het verkochte op te leggen, ten behoeve van de verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het gekochte woordelijk te doen opnemen, zulk op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het gekochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de verkoper, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

#### **Artikel 17 Kunstwerken**

Het is koper bekend dat de kunstwerken, te weten:

- de betonreliëfs, door middel van de afdruk van rubber matten in schone bekisting, abstract en dierenfiguren van Klaas Gubbels met kunstnummer 1046C;
- interieurvormgeving, ritme van houten panelen met verticale lichtlijnen van neon in sparingen van Petra Koorstra met kunstnummer 10464D,

deel uitmaken van het gekochte, dat de kunstwerken onder de Auteurswet vallen en daarom alleen met instemming van de kunstenaars of zijn erfgenamen en/of andere rechthebbenden mag worden verplaatst, bewerkt of afgestoten.

#### **Artikel 18A Ontbindingsrechten**

1. Ingeval koper niet binnen negen (9) maanden na de datum van levering kopie van een (samenwerkings-)overeenkomst of Letter of Intent heeft overlegd aan verkoper, gesloten tussen koper en ten minste één universitaire onderwijsinstelling, waaruit ten genoegen van verkoper kan worden opgemaakt dat bedoelde onderwijsinstelling haar langdurige medewerking zal verlenen aan het stichten en exploiteren van een academisch geaccrediteerd University College of gelijkwaardige universitaire onderwijsvoorziening zonder winstoogmerk, met campus op het terrein van het gekochte (hierna: de Universitaire Voorziening), passende binnen en voldoende aan de zogenaamde Eisen voor Herontwikkeling als omschreven op pagina's 39 en 40 van de Nota van Eisen en Ambities, heeft



verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze overeenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan koper.

2. Ingeval koper niet binnen vierentwintig (24) maanden na de datum van levering ten genoegen van verkoper kan aantonen dat (i) koper een academisch geaccrediteerde Stichting University College Haarlem in het leven heeft geroepen die de Universitaire Voorziening zal gaan exploiteren, en (ii) dat zij met genoemde stichting een langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening, heeft verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze overeenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan koper.
3. Ingeval:
  - a. koper, voor of de datum waarop de hiervoor in lid 2 genoemde termijn van vierentwintig (24) maanden verstrijkt, **(aanvulling notaris-redacteur: indien de in lid 2 vermelde ontbindingsrecht is uitgewerkt of vervallen, vervalt ook het onderhavige ontbindingsrecht)** (i) failliet mocht zijn verklaard, (ii) (al dan niet voorlopige) surseance van betaling mocht hebben verkregen, of (iii) een verzoek tot surseance van betaling mocht hebben ingediend;
  - b. voor of de datum waarop de hiervoor in lid 2 genoemde termijn van vierentwintig (24) maanden verstrijkt, **(aanvulling notaris-redacteur: indien de in lid 2 vermelde ontbindingsrecht is uitgewerkt of vervallen, vervalt ook het onderhavige ontbindingsrecht)** op goederen van koper een zodanig beslag wordt gelegd dat als gevolg daarvan kopers feitelijke bedrijfsuitoefening in het kader van de in deze overeenkomst bedoelde herontwikkeling van het gekochte of enig deel daarvan, onmogelijk wordt en een dergelijk beslag:
    - niet binnen veertien (14) dagen na de beslaglegging wordt opgeheven;
    - niet op grond van een gerechtelijke uitspraak in een door koper binnen zeven (7) dagen na de beslaglegging aanhangig gemaakt spoedprocedure, wordt opgeheven;
 heeft verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan koper.
4. Ontbinding van de koopovereenkomst krachtens de voorgaande leden leidt tot de verplichting van koper het gekochte terug over te dragen aan verkoper, en de verplichting van verkoper om de ontvangen koopprijs terug te betalen.
5. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, kan verkoper bij gebruik van zijn ontbindingsrecht besluiten dat het gekochte door koper aan een derde partij wordt overgedragen (in plaats van dat het zal worden (terug)overgedragen aan verkoper). Indien verkoper daartoe besluit, zal koper zijn medewerking verlenen aan zodanige overdracht aan de derde partij.

6. Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel laat geheel onverlet het recht van partijen om deze overeenkomst te ontbinden op de voet van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek en van de tekortschietende partij schadevergoeding te vorderen op de voet het bepaalde in artikel 6:277 Burgerlijk Wetboek, indien aan de daarin gestelde voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 18B Beheer, onderhoud**

Totdat de ontbindingsrechten van verkoper als in artikel 18A hiervoor bedoeld zijn uitgewerkt/vervallen zal koper voor eigen rekening en risico zorg dragen voor noodzakelijk onderhoud en het leegstandsbeheer met betrekking tot de opstallen behorende tot het gekochte. Het is koper tot genoemd tijdstip niet toegestaan zonder toestemming van verkoper ingrijpende bouwkundige wijzigingen uit te voeren met betrekking tot deze opstallen.

#### **Artikel 18C Vervreemingsverbod**

1. Zolang koper niet ten genoegen van verkoper heeft aangetoond dat (i) koper een academisch geaccrediteerde Stichting University College Haarlem in het leven heeft geroepen die de Universitaire Voorziening zal gaan exploiteren, en (ii) koper met genoemde stichting een langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening, is het koper niet toegestaan om het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper te vervreemden. Onder vervreemden als in dit artikel bedoeld wordt verstaan de overdracht van de economische eigendom.
2. Bij overtreding van het hiervoor bedoelde verbod zal koper ten behoeve van Verkoper een boete verbeuren van € 200.000,-- (zegge: tweehonderdduizend Euro).
3. Verkoper zal haar toestemming als bedoeld in lid 1 niet mogen weigeren indien koper aannemelijk maakt dat de vervreemding noodzakelijk is voor het haalbaar maken van de Universitaire Voorziening. Bijkomende voorwaarde is dan dat alle in deze overeenkomst opgenomen, op koper rustende verplichtingen, voor zover op het gekochte van toepassing, middels een kettingbeding moeten worden doorgelegd aan de verkrijger.

#### **Artikel 18D Zekerheden**

Tot zekerheid voor de nakoming van eventuele nabetalingsverplichtingen van koper en/of van de verplichting van koper tot het betalen van boetes, een ander als hiervoor beschreven (in het bijzonder die uit hoofde van de artikelen 15 en 16 en artikel 18C), zal koper, uiterlijk bij de levering een bankgarantie ter grootte van twee honderd duizend euro (€ 200.000,00) verstrekken. Desgewenst zal verkoper ervoor kunnen kiezen dat koper, in plaats van een bankgarantie te verstrekken, bij de levering ten behoeve van verkoper een hypotheekrecht op het verkochte, tweede in rang, ter grootte van twee honderd duizend euro (€ 200.000,00) zal doen vestigen. Het hypotheekrecht zal in ieder geval na de financierende instelling worden gevestigd.

**Aanvulling notaris-redactie:** partijen zijn overeengekomen in aanvulling op het bovenstaande dat in plaats van de bovenstaande bankgarantie een door Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V. afgegeven garantie als zekerheid voldoet.

**Kettingbeding ten aanzien van bovenvermelde verplichtingen**

Koper verplicht zich jegens verkoper, die dit aanvaardt, bij overdracht van het in deze akte omschreven registergoed, een gedeelte daaronder begrepen, alsmede bij verlening van enig zakelijk genotsrecht, al de hiervoor in artikel 19a, 19b en 19c omschreven verplichtingen, integraal aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, middels woordelijke opname van deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk genotsrecht.

**G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akten van koop. Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Uit voormelde akten van koop is van geen erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen gebleken.

**H. KWIJTING**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

**I. OVERGANG EN OVERDRACHT AANSPRAKEN**

Alle rechten die de verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op de koper zonder dat de verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert de verkoper bij dezen die rechten met betrekking tot het gekochte, aan de koper, die de rechten van de verkoper aanvaardt.

De koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

**J. FISCALE VERKLARING**

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot drie honderd drie en zeventig duizend vier honderd vier euro (€ 373.404,00). Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van zes procent (6%).

Alsmede een bedrag drie duizend vijf honderd twee en dertig euro (€ 3.532,00). Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van twee procent.

#### **K. WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **BIJLAGEN**

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- de volmacht van verkoper;
- de volmacht van koper;
- bijlage 1: nota van ambities;
- bijlage 2: tabel berekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie.

#### **SLOT**

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om zestien uur (16:00 uur).





9.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 maart 2016 21:38  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** wethoudersbrief aan de raad inzake verkoop de koepel en panopticon  
**Bijlagen:** 00000170E2.pdf

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Hierbij zoals beloofd de brief die de wethouder aan de raad heeft gestuurd mbt de verkoop van de koepel en het plan van panopticon, met als bijlagen de brief van panopticon, en jullie brief aan panopticon. Wanneer de technische sessie is ingepland laat ik dat weten.

Daarnaast heb ik navraag gedaan over het meireces. [REDACTED] is inderdaad het hele reces afwezig, dus de eerste staf na de stuurgroep waar we in terecht kunnen is die van maandag 9 mei.

groeten, [REDACTED]

2

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 23 maart 2016  
Ons kenmerk 2016/149188  
Contactpersoon [REDACTED]  
Doorkiesnummer [REDACTED]  
E-mail [REDACTED]  
Bijlag(n) Brief Panopticon aan College, Brief RVB aan Panopticon  
Onderwerp Stand van zaken verkoop complex De Koepel en plan Stichting Panopticon

Geachte leden,

De afgelopen maanden is veel tijd en energie gestoken in het afstemmen van de verkoopprocedure van het complex De Koepel met het Rijk, en het opstellen van bijbehorende uitgangspunten. Het is u waarschijnlijk niet ontgaan dat Stichting Panopticon parallel een plan heeft ontwikkeld voor het vestigen van een University College met campus in De Koepel. Inmiddels heeft Panopticon het College in een brief verzocht in overleg te treden met het Rijk over een zogenaamde 'ABC-constructie', gericht op doorverkoop van het complex De Koepel aan Panopticon. (zie bijlage 1: Brief Stichting Panopticon aan het College)  
Met deze brief wil ik u informeren over het proces dat de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden, waar we nu staan, en welke afwegingen er gemaakt moeten worden.

**Terugkijken: de samenwerkingsovereenkomst met het Rijk en de marktconsultatie**

In oktober 2014 hebben Rijk en gemeente Haarlem een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de herontwikkeling van het Koepelcomplex. Aanleiding was de voorgenomen verkoop van het complex door het Rijk. In de SOK is onder andere opgenomen dat de gemeente zelf niet tot aankoop wil overgaan, dat het Rijk de verkoopprocedure opstelt en afstemt met de gemeente, en dat Rijk en gemeente gezamenlijk de nota van uitgangspunten opstellen.

In de SOK is ook vastgelegd dat het Rijk een marktonderzoek / analyse zou houden, mede in verband met het verkrijgen van een marktwaarde. Het Rijk heeft dit marktonderzoek inmiddels gehouden in de vorm van een marktconsultatie. Daarbij





Haarlem

2

hebben 11 partijen interesse getoond in de herontwikkeling van het pand, waarbij zij summiere tot verder ontwikkelde visies hebben gedeeld. Daarnaast hebben partijen vragen gesteld en hun visie gegeven op de door het Rijk voorgenomen procedure. AKRO Consult heeft deze marktconsultatie begeleid in opdracht van het rijk en een verslag gemaakt van de marktconsultatie, met advies aan het Rijk. Het verslag en de reactie van het Rijk zijn op 9 maart jl. gepubliceerd op de website van het Rijksvastgoedbedrijf.

### **Waar staan we nu?**

#### *Nota van Ambities en Eisen*

Het Rijk en gemeente werken gezamenlijk aan het opstellen van de Nota van Ambities en Eisen. Het opstellen van de Nota van Ambities en Eisen voorloopt redelijk voorspoedig. De nota wordt binnenkort aan u voorgelegd, waarbij het onderdeel Ambities *ter kennisname* wordt voorgelegd, en het onderdeel Eisen *ter vaststelling*.

#### *Selectieprocedure voor de verkoop*

Het Rijk stelt de selectieprocedure voor de verkoop op, en stemt deze af met de gemeente. Dit proces verloopt minder voorspoedig. Het Rijk houdt vast aan selectie in twee fases: eerst op kwaliteit, waarna de vijf beste plannen een bod indienen. De uiteindelijke selectie vindt dus plaats op prijs. Dit betekent dat de invloed die de gemeente heeft op de keuze van de definitieve koper vrij beperkt is.

De gemeente hecht eraan dat naast kwaliteit en prijs ook de haalbaarheid van de ingediende plannen wordt beoordeeld. Dit om te voorkomen dat het complex wordt verkocht aan een partij met een mooi plan en hoog bod, die vervolgens met het argument "niet haalbaar" met de gemeente gaat heronderhandelen over te realiseren functies of bouwvolumes.

### **Stichting Panopticon**

Stichting Panopticon, een samenwerking van diverse Haarlemse ondernemers, instituten, personen en ontwikkelaars, heeft binnen de marktconsultatie het plan voor een University College uitgewerkt. Het plan biedt kansen voor Haarlem: academisch onderwijs, een functie die de stad nu mist, de gewenste mix van functies die levendigheid in het gebied en aansluiting op het centrum mogelijk maken, en een beperkte parkeervraag. Door de selectie op prijs die het Rijk eist, is de kans echter klein dat dit plan als winnend plan uit de bus zal komen, wanneer de selectieprocedure zoals het Rijk voorstaat, wordt voortgezet.

Stichting Panopticon heeft zelf ook contact gezocht met het rijk om hun belangstelling voor de aankoop van het pand kenbaar te maken. Het rijk heeft als reactie geantwoord dat zij bereid is de Koepel aan de gemeente te verkopen waarna het aan de gemeente is om de Koepel door te verkopen. (zie bijlage 2: Reactie RVB aan Panopticon)



Haarlem

3

Ik heb aan het Rijk voorgelegd op welke wijze we gezamenlijk de realisatie van de University College kunnen bewerkstelligen. Het Rijk is niet bereid de Nota van Uitgangspunten of de selectiecriteria zo aan te passen, dan universitair onderwijs onderdeel van de in te dienen plannen moet zijn. Het Rijk is wel bereid het complex De Koepel te verkopen aan de gemeente, gericht op directe doorverkoop aan stichting Panopticon, een zogeheten AB-BC constructie. Het Rijk geeft ook aan eerder aan zulke constructies te hebben meegewerkt.

In een AB-BC constructie schuilt een aantal risico's voor de gemeente:

1. Staatssteun

Wanneer de gemeente het complex De Koepel voor een niet-marktconforme prijs verkoopt aan een partij, kan dit gezien worden als staatssteun. Dit is te ondervangen door het complex door twee onafhankelijke partijen te laten taxeren op de nieuwe functie(s). Wanneer minimaal de taxatiewaarde betaald wordt, is er geen sprake van staatssteun. Stichting Panopticon geeft aan in haar financiële onderbouwing uit te gaan van de verwachte taxatiewaarde.

2. Geen transparant proces

Wanneer de gemeente het complex één op één doorverkoopt aan stichting Panopticon, ten behoeve van het vestigen van een University College, zou de gemeente door andere partijen beticht kunnen worden van een niet-transparant proces. Theoretisch kunnen er andere partijen zijn die claimen een betere prijs te kunnen betalen voor het complex met de functie universitair onderwijs.

3. Leegstandsrisico komt bij de gemeente te liggen

Wanneer de gemeente eigenaar wordt, en de doorverkoop aan Panopticon kan onverhoopt niet (snel) plaatsvinden, dan blijft de gemeente eigenaar. Kosten voor beheer en onderhoud liggen dan bij de gemeente. Panopticon stelt dat dit risico beperkt is omdat ze garantstellingen kunnen afgeven, en bovendien verkleind kan worden door met het Rijk een periode van vier tot zes maanden overeen te komen, waarin de onherroepelijke koopovereenkomst met ABC-constructie wordt afgerond.

**Afwegingen**

Het college moet nu de afweging maken of we voortgaan met de verkoopprocedure in samenwerking met het Rijk, waarbij de kans groot is dat de verkoop niet aan Panopticon wordt gegund. Of dat we met het Rijk in overleg treden over de mogelijkheden en voorwaarden voor een AB-BC constructie, waarbij we een periode afspreken waarin dit nader onderzocht kan worden.



Haarlem

4

Graag wil ik uw standpunt in deze afweging laten meewegen. Ik kan me voorstellen dat u behoefte heeft aan meer (technische) informatie voordat u een standpunt kunt bepalen. Daarom wil ik u uitnodigen voor een sessie voor het stellen van technische vragen. Bij de sessie zullen diverse deskundigen aanwezig zijn die uw vragen kunnen beantwoorden. De datum voor deze sessie wordt in overleg met de griffie vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]



Gemeente Haarlem  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

Haarlem, 7 maart 2016

Geacht College,

De afgelopen periode hebben wij álles in het werk gesteld voor de succesvolle voorbereiding voor de ontwikkeling van het terrein van de Koepel met als drager een residentieel University College. Een smeltkroes bovendien van wetenschap, ondernemingskracht, kunst en cultuur. Een unieke kans voor Haarlem. Een kans met hoge opbrengsten voor de stad, zowel materieel als immaterieel, waaronder een belangrijk positief effect op de werkgelegenheid (in alle geledingen).

We hebben het team en de samenwerkingspartners (waaronder Inholland, Universiteit van Amsterdam, HaarlemValley, Bildung Academie) om deze kans voor Haarlem te verzilveren, met behoud van de monumentale waarden, met de perfecte aanhechting aan de stad. Dat betekent dat vaart gemaakt kan worden. We kunnen ook al snel van start met een 'voorloper' van University College en andere (tijdelijke) functies, eventueel ook in samenwerking met UAF voor 'onze Haarlemse' vluchtelingen in de koepel.

We hebben de inzet gepleegd omdat wij wéten, dat we met ons programma duurzame meerwaarde toevoegen aan de stad die ons zo na aan het hart ligt. We hebben veel partijen gecommitteerd en daarmee onze nek uitgestoken. Een volgende, finale stap kunnen we alleen zetten met steun van de gemeente Haarlem.

Wij vragen u de balans op te maken. Een positieve uitspraak te doen om de opgave samen op te pakken – in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf. Wij gaan graag met u aan de slag. In bijgevoegde notitie maken wij ons aanbod en de vraag aan u concreet.

Met vriendelijke groet,  
Namens Stichting Panopticon

Voorzitter

C.c. Rijksvastgoedbedrijf,

## 1. Ons aanbod

Wij bieden u aan om het koepelterrein zonder financiële risico's voor de gemeente Haarlem te ontwikkelen tot een nieuw stuk stad, met een bijzonder en groot maatschappelijk programma, dat wij hieronder schetsen. De directe en indirecte werkgelegenheid telt tussen ongeveer 180-220 directe banen, en tussen 150 en 200 indirecte banen.

### a. University College Haarlem

#### *Residentieel college met hoge standaard*

Vanaf 2018 kan University College Haarlem starten met 75 studenten, uitgroeiend tot uiteindelijk maximaal 600 studenten (ca. 200 per studiejaar). Het gaat hierbij om ca. de helft Nederlandse studenten, de andere helft is internationaal. De voertaal is Engels. Circa. 300 studenten wonen in of rond de Koepel, 300 studentenkamers kunnen op een andere plaats, centraal in de stad, worden gerealiseerd. 93% van de studenten verlaat binnen drie jaar de universiteit met een bachelordiploma. 95% kan direct door naar de masteropleiding (in binnen- of buitenland) van zijn eerste keuze.

#### *UvA en Inholland*

We zijn voornemens een nieuwe, zelfstandige onderwijsinstelling te stichten conform artikel 8.1 van de wet op het hoger onderwijs. Dit is het model dat ook bij het succesvolle University College Roosevelt is gevolgd. Hiertoe zijn twee bestaande hoger onderwijsinstellingen nodig. We kunnen rekenen op samenwerking met Inholland en de Universiteit van Amsterdam, de wederzijdse intenties zijn inmiddels geland in zogeheten 'letters of intent'.

#### *Het curriculum*

We spreken over een volwaardig, breed bachelorprogramma in liberal arts and sciences. De contouren hiervoor liggen al klaar. Studenten hebben een zeer intensief programma van 56 uur per week, gedurende 30 weken per jaar. We zijn in gesprek met Inholland, Uva en De Bildung Academie (zie ook punt 1d.) over het curriculum en het specifieke accent dat dit zou moeten krijgen op kunst & cultuur en ondernemerschap. Een specifiek accent is nodig om een nieuwe onderwijsinstelling te starten: het móet iets toevoegen aan het bestaande spectrum. Ook de Koninklijke Hollandse Maatschappij der Wetenschappen is graag bereid een bijdrage te leveren.

#### *Toegankelijkheid*

University Colleges zijn openbaar en in beginsel voor elke student met een Nederlands VWO-diploma of internationaal vergelijkbaar programma toegankelijk. Wel wegen we voor University College Haarlem de motivatie van de student; het is een studie met een zwaar programma. Ook is het nodig dat het Engels op niveau is.

#### *Bijzondere kansen*

Bij verschillende scholen voortgezet onderwijs in het Haarlemse kunnen we op medewerking rekenen. Bovendien hebben nogal wat hoogleraren uit binnen- en buitenland, vanuit de universiteit en het HBO, gemeld dat zij graag aan Open de Koepel zouden meewerken of hun professionele toekomst zien bij University College Haarlem. Tot slot zijn er kansen voor een exchange program met internationale universiteiten, daarvoor zijn al de nodige contacten gelegd.

#### **b. Incubator start ups Noord-Holland**

##### *Haarlem Valley*

Haarlem Valley stimuleert beginnende bedrijven op ict-gebied en organiseert daartoe startup evenementen, begeleidt startups en financiert deze. Haarlem Valley hanteert zeven stappen: Meet Your Startup (evenementen), Promote Your Startup (begeleiding), Prepare Your Startup (begeleiding), Present Your Startup (evenementen), Fund Your Startup (financiering), Incubate Your Startup (begeleiding) en Follow Your Startup (financiering). De afgelopen jaren hebben zich 66 respectievelijk 55 startups ingeschreven en is er voor enkele miljoenen geïnvesteerd. 7 finalisten uit 2014 hebben het al ver gebracht. Er is een nauwe samenwerking met de Rabobank Haarlem e.o.

##### *Innovatiecentrum Noord-Holland*

Haarlem Valley is gestart met een uitrol van de startup-evenementen in de regio's Haarlemmermeer/Schiphol (MRA), Zaanstreek, het Gooi en Almere. Haarlem Valley werkt hierbij samen met Startup Amsterdam. HaarlemValley/Present Your Startup wil dit laten uitgroeien tot een volwaardige incubator van startups Noord-Holland. Dit betekent dat startups de ondersteuning krijgen die zij nodig hebben op elk terrein: juridisch, marketing, human resources. Haarlem Valley/Present Your Startup werken de plannen voor dit Innovatiecentrum uit, naar model van InnovationQuarter in Zuid-Holland, via een ingroeimodel op het koepelterrein. Haarlem Valley/Present Your Startup hebben hiertoe een intentieovereenkomst gesloten.

##### *Onderwijs*

Het curriculum van University College Haarlem heeft een specifiek aandachtsveld met betrekking tot ondernemen, en dan specifiek rondom de verbinding met startups. Daarnaast wil het innovatiecentrum Noord-Holland de verbinding leggen met lager en middelbaar onderwijs, bijvoorbeeld met code-uren.

##### *Bijzonderheden*

Het innovatiecentrum voor Noord-Holland heeft een brede betekenis in de MetropoolRegio Amsterdam en de provincie.

## Open de Koepel

### c. Kunst en cultuur

#### *Samenwerking conservatorium (Inholland)*

University College Haarlem introduceert performing arts op academisch niveau. Dit is een van de vlakken waarop het College samenwerkt met Inholland. Dat betekent dat studenten niet meer hoeven kiezen tussen muziek en een academische studie.

#### *Samenwerking Frans Halsmuseum en Universiteit van Amsterdam*

De Universiteit van Amsterdam is recent gestart met de nieuwe opleiding Technical Art History. Kunstgeschiedenis en restauratiekennis en –techniek komen in deze opleiding samen. Technical Art History aan de Universiteit van Amsterdam focust zich op de Nederlandse kunst(geschiedenis). Hierbij wordt samengewerkt met de grote musea in Nederland, waaronder het Rijksmuseum en het Van Goghmuseum. Bij het curriculum van University College Haarlem ligt samenwerking met (een deel van) deze opleiding voor de hand, ook in afstemming met het Frans Halsmuseum, die de grootste Frans Halscollectie ter wereld heeft.

#### *Nationaal instituut op het gebied van kunst & cultuur*

Een nationaal instituut op het gebied van kunst & cultuur heeft serieuze belangstelling zich op het koepelterrein in Haarlem te vestigen. Dit heeft alles te maken met het profiel van Haarlem als kunst- en cultuurstad. Dit instituut zou een unieke collectie met zich meebrengen, te raadplegen in studiezalen en andere ruimten. Het vraagt een behoorlijk onderzoek naar de ruimtelijke, technische en financiële mogelijkheden om een dergelijke functie in en rond de koepel te vestigen. Hiervoor is een duidelijke keuze van de gemeente Haarlem nodig.

### d. De Bildung Academie

University College Haarlem werkt graag samen met De Bildung Academie om het curriculum van het brede liberal arts and sciences-profiel een specifiek karakter te geven. Daarnaast heeft De Bildung Academie de ambitie om een incubator te zijn van een andere manier van academische vorming. Er is veel belangstelling in het hoger onderwijs voor het werk van De Bildung Academie. Die incubator wordt gevestigd op de eerste plek waar het gedachtengoed van De Bildung Academie direct, vól wordt meegenomen; in de koepel in Haarlem.

De Bildung Academie is een jonge beweging, ontstaan vanuit het ervaren gemis binnen het academisch onderwijs en het verlangen hierop een aanvulling te organiseren. De Bildung Academie onderscheidt drie onderwijsdoelen. Het eerste is een directe vertaling van de onderwijsvisie: De Bildung Academie wil haar studenten helpen zich actief en bewust te verhouden tot de wereld, zichzelf en hun rol in de wereld. Het tweede onderwijsdoel is specifiek: De Bildung Academie wil haar studenten stimuleren tot ontwikkeling op het gebied van vier 'kerncompetenties', namelijk de kritisch-analytische, de empathische, de expressieve en de ethische competentie.

Ten derde heeft elke onderwijsmodule die De Bildung Academie ontwikkelt ook een module-specifiek doel, zoals het opdoen van inzicht en/of ervaring in een bepaald thema of de ontwikkeling van modularelevante vaardigheden. De Bildung Academie heeft inmiddels met ondersteuning van het Ministerie van OC&W en met medewerking van de Universiteit van Amsterdam en de Vrije Universiteit een fors aantal modules ontwikkeld die studenten vrijwillig volgen. De Bildung Academie heeft een hoge mate van zelfsturing door studenten en zorgt ervoor dat het onderwijs door zelfevaluatie steeds verder verbetert. Inmiddels heeft een visitatiecommissie van onderwijsexperts van VU & UvA de eerste positieve evaluaties gegeven: De Bildung Academie maakt haar onderwijskundige pretenties waar en is een aanvulling voor de academische gemeenschap.

#### **e. Wonen**

Op het koepelterrein is ruimte voor eerste- en tweedejaars studenten. Daarnaast is er ruimte voor huur- en/of koopwoningen, met name aan de Papentorenvest. De derdejaars studenten nemen letterlijk iets meer afstand en wonen op een andere locatie met ondersteunende voorzieningen in de nabijheid van de koepel.

#### **f. Boutique hotel en restaurant**

Op het koepelterrein vinden we een restaurant en een boutique hotel met 30 kamers, dat 's zomers, als de studenten elders zijn, verdubbelt tot 60 kamers.

#### **g. Groene, autovrije, openbare ruimte**

We maken een bijzondere, kleinschalige openbare ruimte, waar het prettig vertoeven is. Een echt, nieuw stuk binnenstad. Parkeren gebeurt ondergronds, net als fietsparkeren. Dat betekent dat het openbare gebied autovrij is, groen, met een perfecte aansluiting op het te plannen water aan de Papentorenvest. Dit in afstemming met de gemeente Haarlem.

## **2. Onze vraag**

#### **a. Twee wegen**

U heeft de sleutel tot realisatie van ons ambitieuze initiatief, met aantoonbare meerwaarde voor Haarlem en de regio, in handen via twee wegen conform de brief die wij half januari 2016 ontvingen van het Rijksvastgoedbedrijf (zie bijlage):

- Enerzijds kunt u ervoor kiezen om de ambities voor het terrein voorafgaand aan de verkoop vast te leggen in een definitief ambitiedocument en/of de Nota van Uitgangspunten. Dat betekent echter wel, dat alsnog een openbare verkoopprocedure van start gaat, met alles wat daarmee gepaard gaat (lange procedures, inzet van veel



## Open de Koepel

tijd en geld van marktpartijen, gemeente en RVB). Bij een getrapte verkoop met een finale afweging die louter plaatsvindt op prijs, zonder meewegen van economische en maatschappelijke waarde voor stad en regio, maakt ons initiatief naar onze inschatting geen kans en ligt het voor de hand ons terug te trekken.

Anderzijds geeft het Rijksvastgoedbedrijf de gemeente Haarlem het recht van eerste koop, zodat u het complex onderhands tegen marktwaarde kunt kopen, indien het nodig is voor doelen in de publieke/maatschappelijke sfeer. Dit kan totdat het complex definitief wordt aangeboden aan de markt. Indien u gebruik maakt van dit eerste recht op koop, kunt u het terrein (via een zogeheten ABC-constructie) - zonder financiële risico's - onverwijld doorverkopen aan Panopticon (inclusief garantstellingen).

De laatste constructie maakt het mogelijk afspraken op maat te maken. Denk bijvoorbeeld aan afspraken vooraf over de inrichting van de openbare ruimte. Maar ook afspraken over 'werk met werk' maken door een goede afstemming van ambities, we kunnen ons voorstellen dat bijvoorbeeld de wand van onze ondergrondse parkeergarage tegelijk een damwand zou kunnen zijn van de singel in de Papentorenvest. Zo liggen er meer grote kansen als wij in deze gebiedsontwikkeling, op én buiten het koepelterrein, vanaf de eerste start gezamenlijk optrekken.

Concreet vragen wij u in overweging te nemen:

- Het voornemen tot koop kenbaar te maken aan het Rijksvastgoedbedrijf. Wij kunnen een marktconform bod uitbrengen, passend bij de bestemming. Wij zijn niet uit op subsidie van gemeente of Rijk voor de aankoop van het terrein.
- Met het Rijksvastgoedbedrijf een periode van 4 tot 6 maanden overeen te komen om een onherroepelijke koopovereenkomst met ABC-constructie af te ronden. In deze periode worden afspraken vastgelegd tussen gemeente Haarlem en ons team over het bestemmingsplan, onderzoeken en afdekken van risico's (bijvoorbeeld van vervuiling), het kwaliteitsniveau dat geleverd wordt, financiële garanties en zekerheden (denk aan contracten met eindgebruikers en investeerders), etc.

### b. Zekerheden rond de aankoop

Binnen de ABC-constructie worden nadere afspraken gemaakt over de gegarandeerde afname, planning, zekerheden, bovenwijkse voorzieningen en fiscaliteiten. De ABC-constructie bij Rijksvastgoed komt veel voor in den lande, met verschillende benaderingen. Er zijn diverse voorbeelden van een constructie waarbij de gemeente aankoopt en betreffende aankoop onverwijld wordt afgenomen door een derde partij. Hierbij valt te denken aan de Kazerneterreinen in Ede, de zogenaamde 'JuBi-kavel' in Den Haag en in Utrecht het 'Overste Den Ouden complex'. Daarbij merken we op dat de kenmerken van deze voorbeelden onderling verschillen. Zo koopt de gemeente Utrecht het kazerneterrein, ook wel Merwedekanaalzone Noord genoemd, van het Rijk met een eerste optie voor Bouwfonds (nu BPD) om het gebied te ontwikkelen tot woongebied met ca. 600 woningen. In een ander geval koopt de gemeente een terrein, maakt het bouwrijp en geeft het vervolgens uit aan de markt.

Om de gemeente Haarlem de nodige zekerheden te bieden is het uitgangspunt van Panopticon om geen ontbindingsmogelijkheden (bij voorkeur een gegarandeerde afname met einddatum) op te nemen in de uiteindelijke koopovereenkomst. De afname en realisatie van het project worden gegarandeerd door een Special Purpose Vehicle (SPV), de juridische entiteit die enkel en alleen ten doel heeft het project tot stand te brengen. Oprichting en monitoring van de SPV vinden plaats vanuit stichting Panopticon.

Daarnaast zorgen de letters of intent, zoals gesloten met de diverse (eind)gebruikers, en de huur en/of exploitatie-overeenkomsten die hierop volgen (gelijktijdig met de koopovereenkomst), voor zekerheid rondom de beoogde programmering inclusief bijbehorende inkomende kasstromen. Voor het Rijksvastgoedbedrijf biedt dit de zekerheid van een snelle transactie met helderheid over de financiële opbrengst en door medewerking van de gemeente op een maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling van het gebied met behoud van de historische waarden.

#### c. Wie

Stichting Panopticon is een sterk team, gevormd om de hoge ambitie waar te kunnen maken: *Hans Adriaansens*, oprichter en voormalig dean van University College Utrecht en University College Middelburg (en verder internationaal actief op dit vlak). *Thijs Asselbergs* is hoogleraar Architectural Engineering aan de TU Delft en heeft met zijn visies een belangrijk stempel gedrukt op de ontwikkeling van Haarlem. Hij is bovendien Haarlemmer en voormalig Stadsbouwmeester van de stad. *André van Stigt* heeft als architect een indrukwekkende staat van dienst als het gaat om het revitaliseren van monumenten, waaronder het Olympisch Stadion, het Conservatorium Hotel en de Hallen in Amsterdam. *Martijn van de Poll* is een inspirerende, regionale bouwer/ontwikkelaar. Zijn familiebedrijf heeft een grote staat van dienst in Haarlem. *Jacqueline van de Sande* houdt zich sinds 1995 bezig met conceptontwikkeling, programmering en positionering van bijzondere locaties waaronder Olympisch Stadion, Mariastichting Haarlem, Almelo Indië, Nobelhorst in Almere. Stichting Panopticon installeert voor de kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling een financieel draagkrachtige projectvennootschap om het terrein (gegarandeerd) te verwerven, en de afspraken met eindgebruikers waar te maken. Stichting Panopticon blijft bestaan als bewaker van de kwaliteit en de bijzondere mix van het programma.

#### d. Inhoudelijke kwaliteit

Programmatisch kunnen we instaan voor kwaliteit. Met de Universiteit van Amsterdam, Inholland, Haarlem Valley en De Bildung Academie hebben we inmiddels letters of intent gesloten. Deze letters of intent en daarop volgend de huur-, koop- en exploitatieovereenkomsten bieden de gemeente Haarlem zekerheid dat de programmering daadwerkelijk doorgang vindt. Van uw kant is het nodig het concept-ambitiedocument te toetsen aan de huidige inzichten en die tot uitgangspunt te maken voor de ontwikkeling.

### e. Marktconform/geen staatssteun

Met uw stadsadvocaat, de professionals van het Rijksvastgoedbedrijf en onze specialisten dragen we zorg voor een traject waarbij als uitgangspunt geldt dat ontoelaatbare staatssteun wordt uitgesloten. Dat houdt onder meer in dat we een marktconforme transactiesom conform de nieuwe bestemming overeenkomen en met RVB en gemeente afspraken maken over de werkwijze rond taxatie.

## 3. Samenwerking

Dit nieuwe stuk stad maken wij graag in nauwe samenspraak met de maatschappelijke organisaties, samenwerkingspartners, gemeente, Rijksgebouwendienst, wijkraden en omwonenden. Wij zijn hiermee gestart vanaf november 2015 en zullen ons adagium 'Open de Koepel' ook in deze zin eer aan blijven doen.

In het academische domein zijn de Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschap bereid om mee te denken, net zoals InHolland en het College van Bestuur van de Universiteit van Amsterdam en De Bildung Academie, waarmee we letters of intent zijn overeengekomen. Ook bij verschillende scholen voortgezet onderwijs in het Haarlemse kunnen we op medewerking rekenen. Met HaarlemValley is een letter of intent gesloten voor de toekomstige ontwikkeling richting een innovatiecentrum voor Noord-Holland.

Met tal van Haarlemse maatschappelijke organisaties en ondernemers hebben we met positief resultaat contact gelegd, inclusief de wijkraad en Vereniging Haarlem. Ook bij de omringende gemeenten ontmoeten wij veel instemming. In de Haarlemse politiek ligt er een aanvaarde motie om te streven naar een University College. Contact met vrijwel alle raadsfracties en leden van uw College sterken ons in het idee dat onze mix in Haarlem, op deze plek, gewenst is.

Tijdens de uitwerkingsperiode treden we graag met de gemeenteraad en de maatschappelijke organisaties in de stad nader in gesprek over onderdelen van het programma.



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 18 2500 BS Den Haag

Stichting Panopticon  
t.a.v. [REDACTED]  
Staten Bolwerk 5  
2011 MK Haarlem

Datum 14 januari 2016  
Betreft Initiatief 'Open de Koepel'

Geachte mevrouw [REDACTED]

Uw brief van 21 december 2015 waarin u mij informeert over uw 'Open de Koepel'-initiatief voor de voormalige penitentiare inrichting in Haarlem heb ik in goede orde ontvangen. Graag spreek ik mijn waardering uit voor uw bijdrage over de toekomst van het Koepelcomplex, de activiteiten die u hiervoor heeft ontplooid en het feit dat u bereid bent verantwoordelijkheid te nemen voor de integrale ontwikkeling van dit gebied. In reactie op uw brief informeer ik u over de verkoopprocedure.

Vastgoed dat de rijksoverheid niet meer nodig heeft voor haar primaire proces (bijv. detentie van personen) wordt verkocht. Verkoop dient altijd marktconform, openbaar en transparant plaats te vinden. Het is onwenselijk en procedureel onmogelijk hiervan af te wijken.

Omdat het hier een incurant en moeilijk te verkopen object betreft vanwege o.a. de huidige bestemming, is een bestemmingswijziging nodig. Hiervoor werkt het Rijksvastgoedbedrijf nauw samen met de gemeente Haarlem. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dan ook met de gemeente Haarlem op 6 oktober 2014 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst staat een openbare verkoop met voorselectie voor, wat de meest geëlgende verkoopprocedure is in voorkomende gevallen. In deze overeenkomst is ondermeer afgesproken dat:

- het Rijksvastgoedbedrijf verantwoordelijk is voor de eventuele verkoop van het complex volgens de Reallocatieprocedure en tegen marktconforme voorwaarden;
- de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten opstellen, waarin ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie;
- het Rijksvastgoedbedrijf deze Nota van Uitgangspunten opneemt in het biedboek dat wordt verstrekt aan marktpartijen;
- een marktpartij wordt geselecteerd die het gebied voor eigen rekening en risico herontwikkelt, op basis van de kwaliteiten en de herontwikkelingsvisies van de partijen;

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag  
Nederland  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

BTW nummer  
NL822551810B01

Kvk nummer  
27371116

Iban nummer  
NL26RBS0569992222

#### Inlichtingen

Ons Kenmerk  
1020182340

Ons Zaaknummer

Uw brief (kenmerk)  
21 december 2015

Bijlagen  
0

*Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.*

e) het Rijksvastgoedbedrijf het complex verkoopt en levert aan de door hem geselecteerde marktpartij na goedkeuring van de herontwikkelingsvisie door de Gemeente;

f) de gemeente op basis van deze ingediende herontwikkelingsvisie een bestemmingsplanprocedure voorbereidt.

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

Datum  
14 januari 2016

Ons Kenmerk  
1020182340

Ons Zaaknummer

Deze afspraken beperken de planologische risico's voor potentiële kopers waardoor de verkoop meer van kans van slagen kan hebben. Tevens heeft de gemeente de mogelijkheid in de Nota van Uitgangspunten vooraf haar ambities voor dit complex kenbaar te maken en invulling te geven aan de toegevoegde waarde die de herbestemming voor de stad kan hebben.

Conform de Regeling Materieel Beheer 2006 kan het Rijksvastgoedbedrijf gemeenten het recht van eerste koop geven. Hierdoor kan de gemeente het complex onderhands tegen marktwaarde kopen indien het nodig is voor doelen in de publieke/maatschappelijke sfeer. Mochten daarvoor extra middelen nodig zijn dan moeten deze gefinancierd worden door de publieke drager van die doelen om staatssteun te vermijden.

De gemeente heeft te kennen gegeven (nog) geen gebruik te willen maken van dit voorkeursrecht. De gemeente heeft dit recht totdat het complex definitief wordt aangeboden aan de markt. Dat zal naar verwachting dit jaar gaan gebeuren.

Ter voorbereiding op de openbare verkoop hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf een marktconsultatie gehouden. Uw Stichting heeft hieraan deelgenomen, waarvoor mijn hartelijke dank. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt, mede op basis van de resultaten uit deze consultatie en de verkoopuitgangspunten, binnenkort de verkoopprocedure op en stemt deze af met de gemeente omdat ik hecht aan goede samenwerking met de gemeente. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf streven naar een zorgvuldige selectie die niet louter op prijs plaatsvindt. Immers, eerst wordt geselecteerd op de kwaliteiten en de visies van de partijen. In de beoogde verkoopprocedure hebben marktpartijen de gelegenheid zichzelf en hun inhoudelijke plannen te presenteren waarna op prijs wordt gegund.

Helaas kan ik dan ook niet ingaan op uw verzoek om een gesprek. Ik wil elke suggestie vermijden om een partij voorrang te geven boven andere partijen. Ik hoop van harte dat u deelneemt aan de verkoop.

Hoogachtend,  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



Directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf

Gemeente Haarlem  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

Haarlem, 22 december 2016

Geacht College,

Ruim anderhalf jaar geleden is onze stichting aan het werk gegaan om iets bijzonders te doen voor Haarlem. Bij ontwikkeling zonder winstoogmerk blijkt het mogelijk om zonder financiële last voor de gemeente een academische opleiding als University College te vestigen in de iconische koepel in Haarlem. Haarlem wil graag academisch onderwijs en in de koepel gaat niet alleen het terrein, maar heel Haarlem-Oost open, richting Metropoolregio. Een enorme vliegwielfunctie. Het Rijk heeft u in de gelegenheid gesteld het terrein te verwerven in het kader van de re-allocatieprocedure t.b.v. een maatschappelijke bestemming, te weten academisch onderwijs. Onze stichting zou in dat geval via een ABBC-constructie het koepelterrein verwerven.

#### **Haalbaarheidsonderzoek**

Het haalbaarheidsonderzoek naar onze plannen is afgerond en de conclusie is dat drie van de vier pijlers per direct haalbaar blijken (ruimtelijk/programmatisch, financieel en juridisch onder voorwaarden). De vierde pijler, academische verankering, is vanwege het afhaken van de UvA op dit moment niet geborgd. Wij hebben lange tijd mogen rekenen op steun van de Universiteit van Amsterdam, die na een bestuurswisseling pas eind oktober 2016 onverwacht heeft laten weten alsnog niet mee te doen. Dit heeft ons voor een fors probleem geplaatst. De tijdsdruk die hiermee is ontstaan is niet gemakkelijk op te lossen. We hebben concrete gesprekken gevoerd, ook met inzet van leden van Uw College, met andere instellingen. Net als de UvA waren zij positief over de kwaliteit van het UC Haarlem-plan, maar zag men geen ruimte om binnen de gestelde tijdslimiet mee te werken volgens art. 8.1 van de WHW. Sonderingen naar andere universiteiten laten zien dat er ruimere tijd nodig is om met hen te komen tot een overeenkomst.

#### **Uitgangspunten en scenario's**

Er is brede steun voor onze plannen in Haarlem. We staan op goede voet met de directe omgeving, maar er is ook ruimte voor tal van maatschappelijke initiatieven in en rond de koepel, variërend van ateliers en tentoonstellingsruimte en oefenruimte voor muziek tot het idee voor het gedenken van [redacted] en samenwerking met de Haarlemse musea en het bedrijfsleven, inclusief HaarlemValley/Present Your Startup, de Industriekring Haarlem en de 3DMakerszone.



In dit licht hebben wij Gather een – ook naar hun mening – goed aanbod gedaan voor huur van ruimten voor makers en gebruik van het overdekte stadsplein in de koepel.

Het multifunctionele karakter dat UC Haarlem kan krijgen in de koepel zou van grote toegevoegde waarde zijn. Het zou – letterlijk - eeuwig zonde zijn om deze kans op academisch onderwijs voor Haarlem te verspelen. Opheffen van de tijds-klem is voorwaarde voor het welslagen. Uitgangspunt is door OC&W bekostigd onderwijs, zodat de kosten voor de student het laagst kunnen blijven (geen privé-universiteit) en we ook onze diversiteits- en toegankelijkheidsdoelen kunnen behalen. Daarbij streven we naar het wettelijk vastgestelde Collegegeld per jaar, thans € 1.950.

Op dit moment zijn we in gesprek met verschillende instellingen van Hoger Onderwijs in Nederland, waaronder universiteiten. Deze gesprekspartners hebben ons toegezegd in januari 2017 een nadere afweging te maken, waarna gesprekken kunnen volgen over de uitwerking. Wellicht kan het vervolg daarom snel gaan, maar realistischer is dat ook daar tijd voor nodig is. De deadline van het Rijk laat dat niet toe. De tijds-klem dreigt de plannen voor UC Haarlem te ondermijnen. Het aanbod dat wij daarom hebben verkend en hiermee bevestigen is het volgende. Bij opheffing van de tijds-klem geven wij garanties voor het borgen van academisch onderwijs binnen een periode van maximaal twee jaar, zo mogelijk eerder; parallel aan de ontwikkeling, ruimtelijke procedures en realisatie.

#### **Garantstelling**

Wij begrijpen dat de gemeente geen risico's wil en kan lopen. Wij hebben verkend welke oplossingen wij kunnen bieden en ook notarieel advies ingewonnen. In het kort: onze stichting is bereid voor eigen rekening en risico het terrein klaar te maken voor academisch onderwijs conform de ingediende plannen, met als uitgangspunt een University College. Dit is inclusief de normale kosten die de gemeente in rekening brengt voor ambtelijke ondersteuning en de gevraagde reserveringsvergoeding van het Rijk. Deze reserveringsvergoeding begint te lopen vanaf het moment van besluitvorming en wordt door stichting Panopticon onvoorwaardelijk gegarandeerd.

Als extra zekerheid blijkt het mogelijk, conform notarieel advies (zie bijlage 1), een verplichting op te nemen in de akte van levering. Die verplichting houdt in dat de stichting op afroep door de gemeente het koepelterrein weer levert aan de gemeente of aan een door de gemeente aan te wijzen andere partij, indien binnen de periode van ontwikkeling (met een maximum van twee jaar) mocht blijken dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd kan worden. Het gaat hierbij om een recht op terugkoop van de gemeente, niet om een verplichting. Het is van belang dat duidelijk wordt geformuleerd in welke situatie en onder welke voorwaarden de gemeente het recht heeft om levering van het terrein te verzoeken aan de stichting. Dit is nader uit te werken.

**Koopaanbieding Rijksvastgoedbedrijf**

Onze stichting werkt in bovenstaand scenario mee aan de mogelijkheden die de re-allocatie-procedure biedt en wij nemen dan in een ABBC-constructie het koepelterrein van u af. Wij hebben met u besproken dat de koopaanbieding van het Rijksvastgoedbedrijf te ondoorzichtig is en alle risico's neerlegt bij de koper, in dit geval de gemeente Haarlem en vervolgens onze stichting. Wij trekken graag met u op om deze koopaanbieding in redelijkheid aan te passen.

In het vertrouwen u hiermee goed te informeren,

Met vriendelijke groet,  
Namens Stichting Panopticon



Jacqueline van de Sande  
Voorzitter



Bijlage 1, Notarieel advies

Retouradres postbus 104 2000 AC Haarlem  
~~Stichting Panopticon~~  
~~Staten Bolwerk 5~~  
~~2011 MK HAARLEM~~

Datum 21 december 2016  
 Betreft advies  
 Zaaknummer 2161748/XS



  
 notariessen en advocatuur

notariissen

advocaat

toegevoegd notaris

kandidaat-notarissen

Geacht Bestuur,

U heeft mij gevraagd om advies over de navolgende situatie.

De gemeente is mogelijk bereid de Koepel op korte termijn te leveren aan de stichting. De gemeente wenst dan wel als bepaling op te nemen in de akte van levering dat de stichting de Koepel weer terug levert aan de gemeente of aan een door de gemeente aan te wijzen partij, indien mocht blijken dat de beoogde bestemming Academisch Onderwijs niet haalbaar is binnen twee jaar na de eigendomsverkrigting door de stichting van de Koepel.

Hoe kan een dergelijke clausule vorm worden gegeven?

**Verplichting terug levering aan de gemeente of aan te wijzen partij**

Een mogelijkheid is om in de akte van levering een verplichting op te nemen, inhoudende dat de stichting op afroep door de gemeente de Koepel weer levert aan de gemeente of aan een door de gemeente aan te wijzen andere partij, indien na twee jaar mocht blijken dat de beoogde bestemming niet haalbaar is.

Natuurlijk is van belang dat zeer duidelijk wordt geformuleerd in welke situatie de gemeente het recht heeft om levering van de Koepel te verzoeken aan de stichting.

van Eedenstraat 20, Haarlem, telefoon (023) 531 93 98, telefax (023) 532 94 41, e-mail notarissen@khs.nl

ABN AMRO IBAN NL23ABNA0560442963 BIC ABNANL2A  
 ING Bank IBAN NL33INGB0670767967 BIC INGBNL2A  
 Rabobank IBAN NL79RABO0384440479 BIC RABONL2U

KvK Amsterdam 34308463

lid vereniging van Estate Planners Notariaat

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag waarop in het desbetreffende geval uit hoofde van de gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering(en) aanspraak bestaat, vermeerderd met het ingevolge de voormelde verzekering(en) geldende eigen risico.



  
notarissen en advocatuur

Binnen deze constructie is de stichting gedurende de betreffende twee jaar eigenaar en kan dus die handelingen verrichten die door de stichting van belang worden geacht. Mocht de verplichting tot teruglevering door de gemeente worden ingeroepen kan de eigendom eventueel ook worden overgedragen aan een door de gemeente aan te wijzen derde partij.

Bepaald kan worden dat bij overtreding door de stichting van deze verplichting een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is jegens de gemeente tegen een nader overeen te komen bedrag.

In bovenstaand advies heb ik de grote lijnen van een mogelijke oplossing aangegeven, er is geen sprake van een uitwerking op detail niveau.

Met vriendelijke groeten,





Gemeente Haarlem  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

Haarlem, 27 juni 2016

K O P I E

Geacht College,

De afgelopen week voerde de raadscommissie Ontwikkeling op uw verzoek het gesprek over University College Haarlem. Op de eerste plaats danken wij u voor het in ons gestelde vertrouwen. Uiteraard hoopten wij direct al duidelijkheid te krijgen van de commissie. Tegelijkertijd zijn we zeer te spreken over de resultaten uit de raadscommissie, zeker omdat nog voor het zomerreces een besluit kan worden genomen. In oktober zouden de resultaten van het onderzoek dan al duidelijk kunnen zijn.

#### *De lat hoog leggen*

De raadsfracties spraken zich zonder uitzondering positief uit over University College Haarlem, mét het verzoek openheid te betrachten over alle initiatieven die tot nu bekend zijn voor de nieuwe invulling van het koepelterrein. Bovendien heeft een aantal fracties opmerkingen gemaakt over de Nota van Ambities en Eisen. Wij hopen met hen, dat de eisen met betrekking tot maatschappelijke doeleinden worden aangescherpt tot bijvoorbeeld minstens 50%. En dat op één van de vijf omschreven kwaliteitscriteria (integrale kwaliteit, kwaliteit van het programma, stedenbouw-kundige kwaliteit, architectonische kwaliteit, levensvatbaarheid/ financieel haalbaar) een veel hoger rapportcijfer behaald moet worden dan de nu vereiste onvoldoende: een 4.

#### *Transparantie voorop*

Ook het delen van de initiatieven die tot nu toe bekend zijn voor de invulling van het koepelterrein onderschrijven wij van harte. De kans iets bijzonders te maken van het koepelterrein komt maar één keer en is voor meer dan alleen dit gebied van betekenis. Wij hebben het vertrouwen een unieke toevoeging aan onze stad te kunnen bieden. En zullen net als het afgelopen jaar alle openheid betrachten tijdens de onderzoeksperiode die u aan de raad heeft voorgesteld. Over het programma, met de buurt en met open begrotingen.

Altijd tot nadere toelichting bereid, met vriendelijke groet,

Namens Stichting Panopticon

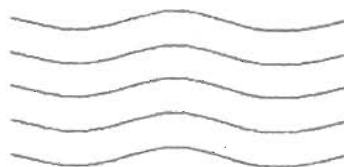
[Redacted signature]

Drs. [Redacted]

Voorzitter

C.c. Rijksvastgoedbedrijf, mevrouw drs. [Redacted] en de heer prof [Redacted]

30 JUNI 2016 ontv. Bus DG



L44



Open de Koepel

Rijksvastgoedbedrijf  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag

T.a.v. mevr. [redacted]

Dhr. [redacted] ←

A1000 2500BS700

13.



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Gemeente Haarlem  
Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

**Bedrijfsnaam**

Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag  
Nederland  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

**BTW nummer**

NL8563 05 765 B 01

**Kvk nummer**

65890604

**Iban nummer**

NL12INGB0705002691

Datum 1 augustus 2016  
Betreft onderzoek belangstelling onroerende zaak

**Inlichtingen**

[Redacted]

**Ons Kenmerk**

1020190427

**Ons Zaaknummer**

105008064

**Uw brief (kenmerk)**

Geacht College,

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in oktober 2014 een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten met uw gemeente in verband met de voorgenomen verkoop van de voormalige penitentiare inrichting Midden Holland, beter bekend als de koepelgevangenis, gelegen aan de Harmenjansweg 4 te Haarlem. De Samenwerkingsovereenkomst had tot doel om de herontwikkelingsmogelijkheden van dit object gezamenlijk uit te werken en vast te leggen in een nota van Ambities en Eisen.

Op 14 juli jongstleden heeft uw gemeenteraad deze Nota van Ambities en Eisen goedgekeurd en vastgesteld. Conform de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst zal het Rijksvastgoedbedrijf het object via een openbare verkoopprocedure verkopen aan een marktpartij, die het object voor eigen rekening en risico zal herontwikkelen op basis van de vastgestelde nota van Ambities en Eisen.

**Reallocatieprocedure**

Alvorens het object te verkopen via een openbare inschrijving aan de markt, biedt het Rijksvastgoedbedrijf, decentrale overheden (provincies, gemeenten, waterschappen en dergelijke) een voorkeurspositie bij de verkoop. Dit om overheden tegemoet te komen in de uitvoering van hun publieke taak en om te voorkomen dat zij in een situatie komen dat zij moeten opbieden tegen concurrenten (speculanten) in de markt.

Aan andere decentrale overheden is eveneens gevraagd of zij eventueel nog een publiekrechtelijke bestemming aan het object willen geven.

**Voorkeurspositie**

Met een voorkeurspositie wordt slechts bedoeld dat het Rijksvastgoedbedrijf uw gemeente onder normale omstandigheden zonder concurrentie van anderen in de gelegenheid stelt het object te kopen voor de marktwaarde (hiervoor zal het object worden getaxeerd). Dit houdt niet in dat uw gemeente het recht heeft om van het Rijksvastgoedbedrijf te kopen. Een voorkeurspositie is namelijk een uitzondering op het openbaarheidsbeginsel en is bedoeld om het object een optimale herbestemming te geven in de publieke sfeer.

Indien u serieuze belangstelling heeft het object te verwerven, dient u uiterlijk voor 16 september 2016 middels een schriftelijke reactie aangeven om welke redenen u gebruik wenst te maken van een voorkeurspositie. Daarnaast treft u in de bijlage een planning van het Rijksvastgoedbedrijf aan waarbinnen de reallocatieprocedure moet zijn afgerond.

**Bijlagen**

1



### **Taxatie**

Indien uw gemeente daadwerkelijk belangstelling voor verwerving van het object heeft, zal er een taxatie plaats vinden.

Bij de taxatieopdracht wordt uitgegaan van een geobjectiveerde optimale invulling van de meest voor de hand liggende toekomstige bestemming voor het object. In dit geval zal de marktwaarde van het object worden bepaald op basis van de vastgestelde Nota van Ambities en Eisen.

### **Reserveringsvergoeding**

Om het proces van besluitvorming te bevorderen zal, na 16 september 2016 door het Rijksvastgoedbedrijf een reserveringsvergoeding in rekening worden gebracht over het tijdpad waarbinnen de besluitvorming redelijkerwijs afgerond moet zijn.

Indien u niet heeft gereageerd binnen genoemd termijn, gaat het Rijksvastgoedbedrijf ervan uit dat u geen belangstelling heeft. Als ook de andere gedecentraliseerde overheden geen belangstelling hebben getoond, wordt door het Rijksvastgoedbedrijf de openbare verkoopprocedure opgestart.

Aan deze brief kan uw gemeente geen enkel recht ontlenen.

Het Rijksvastgoedbedrijf ziet met belangstelling uw reactie tegemoet.

Hoogachtend,  
Namens de Staat der Nederlanden,  
de minister voor Wonen en Rijksdienst,  
namens deze,

  
Hoofd afdeling Verkoop

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Datum**  
1 augustus 2016

**Ons Kenmerk**  
1020190427

**Ons Zaaknummer**  
105008064

# PLANNING REALLOCATIEPROCEDURE KOEPELGEVANGENIS HAARLEM

		28-7-2016		doorlooptijd in maanden		doorlooptijd in weken																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
--	--	-----------	--	-------------------------	--	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven

aanpakken definitieve tarieven







Haarlem

Retouradres: Postbus 511 2003 PB Haarlem

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties en Projecten  
Afdeling Verkoop

Postbus 16700  
2500 BS Den Haag

Datum 09-11-2016  
Ons kenmerk 2016-494946  
Contactpersoon [REDACTED]  
Doorkiesnummer [REDACTED]  
E-mail [REDACTED]  
Onderwerp Koopaanbieding Koepelgevangeniscomplex

Geachte heer [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw brief met kenmerk 1020193704, waarin u ons een koopaanbieding doet voor het koepelgevangeniscomplex.

Graag maken wij gebruik van uw aanbod om de datum van besluitvorming in de raad uit te stellen. We willen de raadsagendering één besluitvormingscyclus uitstellen, naar de eerstvolgende raadsvergadering na 15 december 2016. Dat zal zijn op 26 januari 2017.

Zoals besproken op 25 oktober 2016 wordt de reserveringsvergoeding door het Rijksvastgoedbedrijf in rekening gebracht vanaf de datum van besluitvorming door de raad. Wij gaan er dan ook vanuit dat met dit uitstel van de besluitvorming door de raad ook de vanaf-datum van de reserveringsvergoeding is verschoven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Gebiedsmanager Haarlem Oost

41